

## Onderwerp: Gevolgen vernietiging Inpassingsplan OostvaardersWold



Geachte leden van de Provinciale Staten van Flevoland,

Bij deze email zenden wij u een brief betreffende de gevolgen van de vernietiging van het Inpassingsplan OostvaardersWold.

Wij verzoeken u vriendelijk om de geschetste problematiek binnen uw fractie te bespreken en via de juiste politieke kanalen aan de orde te stellen.

Uw reactie op bijgevoegde brief wordt op prijs gesteld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,  
**Midden Nederland Makelaars B.V.**

M. (Mariëlle) van Panhuis  
Commercieel medewerkster



Vastgoed*actueel*.

### Midden Nederland Makelaars B.V.

Kampstraat 32  
3771 AV Barneveld

(0342) 42 09 66  
aog@mn.nl



Professionals in het *Buitengebied*

MNM.nl

van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van de resterende inhoud van deze e-mail, het te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, brengt u dan de afzender op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen. Midden Nederland Makelaars B.V. is niet verantwoordelijk en wijst iedere aansprakelijkheid af voor en/of in verband met alle gevolgen en/of schade van een onjuiste en/of onvolledige verzending en ontvangst van deze e-mail.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



Aan de leden van  
Provinciale Staten van Flevoland

(via e-mailadressen)

Barneveld / Dronten : 20 oktober 2015  
Behandeld door: J. Ridderhof  
Telefoon: (0342) 45 54 00  
E-mail: j.ridderhof@mnm.nl

Betreft: gevolgen vernietiging Inpassingsplan OostvaardersWold

Geacht Statenlid,

Zoals u zich ongetwijfeld nog zult kunnen herinneren werd op 7 maart 2012 het Inpassingsplan OostvaardersWold door de Raad van State vernietigd, omdat dit ambitieuze overheidsproject niet beschikte over een solide financiële basis. De Provincie Flevoland riep vervolgens (schuldbewust) een schadevergoedingsregeling in het leven. Via die regeling werd de getroffen agrariërs in ieder geval een tijdelijke en beperkte vergoedingsmogelijkheid geboden voor gemaakte kosten in relatie tot het project.

Het mag echter volstrekt duidelijk zijn dat niet alleen de agrarische sector schade heeft ondervonden van deze mislukte projectontwikkeling. Het feit dat de Provincie Flevoland heeft nagelaten om een breder werkende schaderegeling in het leven te roepen kan en moet de provincie dan ook worden verweten.

Wij wensen in dit verband thans op te komen voor onze belangen als verkopend makelaars, die in het kader van het OostvaardersWold-project indertijd hebben opgetreden namens diverse betrokken agrariërs. Wat is namelijk het geval?

In een aantal gevallen waarin onze professionele activiteiten ten behoeve van een aantal verkopende agrariërs hebben geleid tot een volledige inhoudelijke wilsovereenstemming tussen betrokken partijen (provincie, Rijksvastgoedbedrijf, agrariër) heeft de provincie Flevoland - nadat de Raad van State de onrechtmatigheid van het inpassingsplan had geconstateerd - zich aan reeds overeengekomen aankoopverplichtingen onttrokken door een beroep te doen op een ontbindende voorwaarde met betrekking tot de vereiste medewerking van de zijde van het Rijksvastgoedbedrijf.

Die ontbindende voorwaarde bleek weliswaar onbedoeld, maar uiterst doelmatig van pas te komen, maar doet niets af aan de onrechtmatigheid van het inpassingsplan en aan de gevolgen daarvan. Gevolgen, waarvoor naar onze mening de provincie Flevoland aansprakelijk moet worden geacht. Een van de gevolgen is dat wij in die betreffende gevallen geen enkele betaling voor onze dienstverlening hebben ontvangen.

Die omstandigheid heeft alles te maken met het feit dat wij als makelaars onze diensten indertijd - zoals te doen gebruikelijk - hebben aangeboden op basis van het "no cure, no pay"-principe. En aangezien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde een aantal overeenkomsten vervolgens niet meer leidde tot de "cure" (notariële overdracht), bleef voor ons - ondanks het vele geleverde werk - de "pay" (courtage) achterwege. Zodoende ontbraken dus onze facturen op de schadestaten die door diverse agrariërs in het kader van de eerdergenoemde tijdelijke schadevergoedingsregeling zijn ingediend.

Midden Nederland Makelaars B.V.

Kampstraat 32, 3771 AV Barneveld • Postbus 95, 3770 AB Barneveld • Telefoon (0342) 42 34 00 • Telefax (0342) 40 46 30 • E-mail Barneveld@mnm.nl • Internet www.mnm.nl  
ING-Bank: IBAN NL44INGB0655015299 • BIC INGBNL2A • Rabobank: IBAN NL43RABO0305554034 • BIC RABONL2U • BTW nr. NL818998593B01 • K.v.K. 08153186

NVM leden, D.G. Hartkamp RMT, RT (directeur), J. Ridderhof BKE, RMT, RT (directeur), A. Harthoorn RMT, A.W. Mulderij RMT, P.H. van de Koot RMT, RT, H.J. Schouten RMT, RT, G.C. Snoei RMT.  
Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen, de NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de K.V.K. te Utrecht en worden door ons gaarne verstrekt. Informatie geschiedt, tenzij anders aangegeven, vrijblijvend.





Alhoewel de “no cure, no pay”-status van onze opdrachten in deze gevallen geen betalingsverplichting voor onze opdrachtgevers heeft opgeleverd, moet worden geconstateerd dat de aldus voor onze bedrijven ontstane schade - als rechtstreeks gevolg van een onrechtmatige overheidsdaad - buiten het normale risicokader valt van een makelaar in een vastgoedtransactie onder een ontbindende voorwaarde.

Ondanks dat gegeven hebben wij tot op heden van provinciale zijde niet meer ontvangen dan enig begrip voor onze situatie van de zijde van gedeputeerde Appelman. Het gegeven dat we als benadeelde partijen op geen enkele wijze compensatie aangeboden hebben gekregen is voor ons echter onverteerbaar en onacceptabel.

Wij zijn van mening dat een betrouwbare overheid in alle gevallen oog dient te hebben voor de consequenties van haar optreden. In de onderhavige kwestie gaan die consequenties verder dan de daadwerkelijke kosten voor de betrokken agrariërs. Een overheid mag zich in een dergelijk geval niet verschuilen achter de gebruikelijke “no cure, no pay”-afspraken van betrokken makelaars. Tenzij u van mening bent dat het enkele feit dat een overheidsinstantie in een vastgoedtransactie is betrokken voor makelaars zou moeten leiden tot het maken van afspraken die afwijken van de gebruikelijke “no cure, no pay”-constructie ....?

Daarom hebben wij gemeend om u thans als individueel statenlid te benaderen, met het verzoek om de geschetste problematiek binnen uw fractie te bespreken en via de juiste politieke kanalen aan de orde te stellen, met het doel om ons binnen afzienbare tijd alsnog een passende oplossing te bieden.

Wij danken u voor uw aandacht en voor - hopelijk - uw inzet. Uw reactie op deze brief stellen wij uiteraard op prijs.

Een kopie van deze brief zenden wij aan:

- De Commissaris der Koningin en de Gedeputeerden
- Hoofdbestuur N.V.M.

Hoogachtend,  
Midden Nederland Makelaars B.V.

J. (Jaap) Ridderhof

Kampstraat 32  
3771 AV Barneveld

Flefast Consult B.V.

G.A. (Gerard) Kemperman

Lancasterdreef 71  
8251 TJ Dronten